

NOS ACTUALITÉS

À PARAÎTRE BIENTÔT

L'Observatoire Départemental de l'Habitat publiera trois nouvelles études consacrées à des enjeux qui façonnent aujourd'hui les territoires :

- **Juillet** – Confort d'été dans le logement
- **Août** – Vacances des logements
- **Septembre** – Meublés de tourisme



Toute l'équipe de l'ADIL vous souhaite un bel été et vous donne rendez-vous pour son prochain numéro en septembre.

■ AU SOMMAIRE

- 1 Action Logement : L'offre louer pour l'Emploi évolue
- 2 Contrats de location : ce qui change au 1er octobre 2026
- 3 Aide personnelle au logement et loyers impayés : ce qui change avec la réforme de 2027
- 4 Logement des travailleurs des services publics : trois mesures pour favoriser leur accès au parc social
- 5 Pompe à chaleur : Des modèles agréés pour des primes énergies (CEE) plus importantes
- 6 Loi de simplification de la vie économique et mesures concernant le logement
- 7 Analyse d'arrêt – CA Bordeaux, 4 mai 2026, n° 24/04431



La synthèse de la nouvelle étude sur les demandes et attributions en logement social

1

ACTION LOGEMENT : L'OFFRE LOUER POUR L'EMPLOI ÉVOLUE

1

Le dispositif

Ce dispositif porté par Action Logement propose de mobiliser des logements en faveur des **salariés du secteur privé**, à un loyer abordable.

2

Comment ça fonctionne

Le bailleur s'engage à respecter un loyer maîtrisé défini avec Action Logement, mais également à respecter une période d'exclusivité de 30 jours en faveur des candidats locataires proposés par Action Logement.

3

Les avantages dont bénéficie le bailleur



Subvention travaux

Jusqu'à 1 000 € de subvention pour la réalisation de travaux.



Garantie Visale

Application de la garantie Visale pendant toute la durée d'occupation du locataire.



Accompagnement

Un accompagnement personnalisé à la mise en location.

2

CONTRATS DE LOCATION : CE QUI CHANGE AU 1^{ER} OCTOBRE 2026



Le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 met à jour les contrats types de location (vide, meublée et colocation) afin de les adapter aux récentes évolutions législatives. **Ces nouvelles dispositions s'appliqueront aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} octobre 2026.**

Les principales évolutions

Clause résolutoire

Le contrat type intègre désormais **systématiquement** la résiliation de plein droit en cas de non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Cette modification harmonise les modèles de bail, sans modifier les règles déjà prévues par la loi.

Servitude de résidence principale

Pour les logements concernés par la servitude d'urbanisme instaurée par certaines communes dans leur PLU, le contrat devra désormais en faire mention. Le bail pourra également prévoir une clause résolutoire en cas de non-respect de cette obligation d'occupation à titre de résidence principale.

Coordonnées des parties

Le contrat type peut désormais comporter une clause facultative indiquant le numéro de téléphone portable du bailleur et du locataire afin de faciliter les échanges.

À RETENIR

Ce décret ne modifie pas les règles de fond des rapports locatifs. Il actualise principalement les contrats types pour les mettre en conformité avec les dernières évolutions législatives.

Ce qui change vraiment
avec la réforme de

2027

1

Nouvelle définition de l'impayé

3 mois de loyer impayé

OU

450 € de dette ou plus

OU

Si le défaut de paiement persiste pendant trois mois après le 1^{er} impayé

2

Décision de la CCAPEX en matière de suspension ou de maintien des aides

Désormais, le principe est que lorsque le bénéficiaire de l'aide est en situation d'impayé de dépense de logement, **les aides au logement sont maintenues, sauf décision contraire** sur demande de la Caf/MSA.

3

Cas de suspension du versement

Le versement de l'aide personnelle au logement est suspendu dès lors que la CCAPEX centrale a connaissance ou sur demande d'une des situations suivantes :

- Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la mauvaise foi de l'allocataire
- Une décision d'irrecevabilité de la demande déposée par l'allocataire auprès de la commission de surendettement sur le fondement de sa mauvaise foi
- Une fin de prise en charge des mesures de surendettement prononcée par la commission de surendettement sur le fondement de la mauvaise foi de l'allocataire

4

LOGEMENT DES TRAVAILLEURS DES SERVICES PUBLICS : TROIS MESURES POUR FAVORISER LEUR ACCÈS AU PARC SOCIAL

La loi du 29 juin 2026 introduit **trois principales mesures** destinées à accroître l'offre de logements locatifs sociaux à destination des agents publics.

1- LA CLAUSE DE FONCTION

QUAND ?

Depuis le 1er juillet 2026

CE QUI CHANGE

Possibilité d'intégrer une "clause de fonction" dans un contrat de location. Cette clause est facultative.

QUELLES CONDITIONS ?

Quand le locataire est

- un agent public civil ou militaire
- ou, en zone tendue, un salarié d'un établissement public ou d'une entreprise assurant un service public de transport de personnes



que le logement lui a été attribué sur proposition de son employeur dans le cadre de droits de réservation résultant d'une convention conclue en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

LE CONTENU DE LA CLAUSE

Elle précise l'emploi qui justifie l'occupation du logement

→ Si le locataire cesse d'exercer cet emploi, l'employeur dispose d'un délai d'un an pour demander au bailleur de résilier le bail

Le bailleur donne congé au locataire avec préavis de 6 mois



Le texte prévoit toutefois des garanties pour le locataire, notamment un délai supplémentaire en cas de situation exceptionnelle de nature médicale, familiale ou professionnelle, ainsi qu'un droit au maintien dans les lieux lorsqu'une situation de handicap, inconnue lors de la conclusion du bail, est révélée par la suite.

2- LES CESSIONS DE TERRAINS PUBLICS AVEC DÉCOTE DU FLOT

- La loi étend à l'ensemble des personnes publiques, et non plus au seul État, le droit de réserver une partie des logements sociaux réalisés dans le cadre de ces opérations.
- Elle porte également de 10 % à 50 % la part maximale des logements pouvant être réservée aux agents de la personne publique.
- Enfin, elle permet aux personnes publiques d'apporter un terrain dans le cadre d'un bail emphytéotique, plutôt que de le céder avec décote, afin de contribuer au financement du logement social tout en conservant la propriété du foncier.

3- LES DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les organismes HLM peuvent contracter des obligations de réservation de logements locatifs sociaux en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

La loi du 29 juin 2026 étend cette exception aux réservations consenties aux services relevant de la justice, à l'administration des douanes, ainsi qu'aux entreprises assurant un service public de transport de personnes, uniquement dans certaines communes situées en zone tendue.

5 POMPE À CHALEUR : DES MODÈLES AGRÉÉS POUR DES PRIMES ÉNERGIES (CEE) PLUS IMPORTANTE.

L'arrêté du 2 juillet 2026, introduit une liste de **pompes à chaleur agréées** privilégiant la fabrication européenne et la qualité certifiée. [Arrêté du 2 juillet 2026 fixant la liste des modèles de pompes à chaleur agréés en matière de qualité et de résilience industrielle - Légifrance](#)

Dès le 1er septembre 2026

Prime CEE multipliée par 5 pour les PAC éligibles



Dès le **1er septembre 2026**, l'installation de ces modèles spécifiques permettra aux ménages de bénéficier d'une prime CEE **multipliée par cinq** lors du **remplacement** d'une chaudière fioul, charbon ou gaz par une PAC éligible.

Toutefois, une PAC non agréée pourra toujours être vendue et installée, mais elle ne permettra pas d'obtenir la bonification maximale des certificats d'économies d'énergie (CEE) prévu par le présent texte.

⚠ A retenir : Il est recommandé aux particuliers de vérifier les références des modèles avant toute signature de devis à la rentrée.

6 LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE ET MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT



OBJECTIFS

Alléger les contraintes

Alléger les contraintes administratives pesant sur les acteurs économiques.

Trésorerie des entreprises

Améliorer la trésorerie des entreprises.

Accélérer les projets

Accélérer les projets industriels et numériques en France.



MESURE EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

Possibilité de déroger aux règles relatives au gabarit, ainsi qu'aux règles relatives à la hauteur, à l'implantation ou à l'emprise au sol, dans la limite de 30 %, et ce pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Applicable dans les zones urbaines ou à urbaniser.

QUAND ?

Décret à paraître.

Gel des loyers des logements énergivores et charge de la preuve du DPE**① LES FAITS**

- Un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 est conclu en février 2020 pour une durée de six ans. Les locataires disposent d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé en 2010. Or, ce diagnostic n'est plus valable au moment où le bail arrive à sa première reconduction tacite en février 2026.
- Le bailleur procède néanmoins à la révision annuelle du loyer sur le fondement de la clause d'indexation prévue au contrat. Les locataires contestent cette augmentation au motif que le DPE n'est plus valable et que le bailleur ne démontre pas que le logement n'est pas en F ou G, ce qui empêcherait la révision des loyers.

② LA PROCÉDURE

Le litige est porté devant les juridictions civiles. La Cour d'appel de Bordeaux est amenée à se prononcer sur la possibilité pour le bailleur de réviser le loyer en l'absence de DPE valide permettant d'établir la performance énergétique du logement.

③ LA QUESTION JURIDIQUE

Le bailleur peut-il procéder à la révision du loyer d'un logement lorsque le locataire ne dispose pas d'un DPE valide permettant de connaître la classe énergétique du bien ? Autrement dit : à qui incombe la charge de prouver que le logement ne relève pas des catégories énergétiques soumises au gel des loyers (F ou G) ?

SOLUTION

La Cour d'appel de Bordeaux considère qu'en l'absence de DPE valide communiqué au locataire, il est impossible de connaître la classe énergétique du logement ; dès lors, le bailleur ne peut procéder à la révision du loyer tant qu'il n'a pas fourni un DPE en cours de validité. La Cour fait donc obstacle à l'augmentation du loyer.

POINT DE VIGILANCE

La jurisprudence reste divergente sur cette question. Certaines juridictions estiment qu'il appartient au locataire de prouver l'étiquette énergétique du logement lorsque le DPE n'est plus valable (CA Paris, 24 juin 2025, n° 23/04329). Il appartiendra donc à la Cour de cassation de trancher cette question.



LA SYNTHÈSE DE LA NOUVELLE ÉTUDE SUR LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT SOCIAL

Dans sa nouvelle étude publiée en juin 2026, l'ODH analyse l'évolution des demandes et des attributions de logements sociaux dans le département entre 2020 et 2025. Trois grandes tendances ressortent de cette étude.

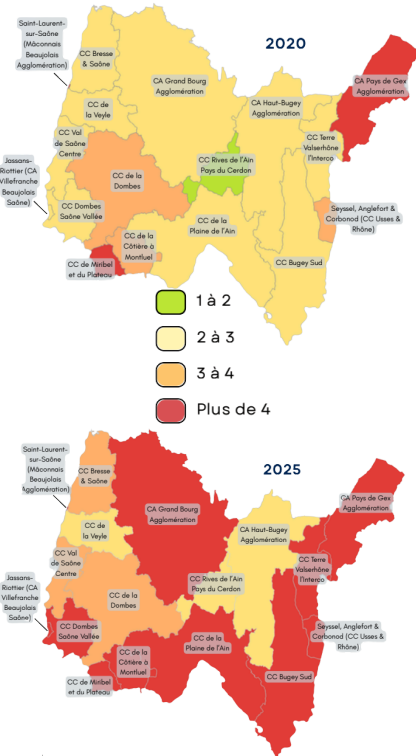
Lien vers l'étude

<https://www.adil01.org/note-demandes-et-attributions-dans-le-parc-social/>

1

Une hausse de la tension sur les demandes

Entre 2020 et 2025, **le nombre de demandes de logement social dans l'Ain a doublé**, passant de 14 870 demandes à 22 787 demandes. Cette hausse concerne particulièrement les nouvelles demandes, qui progressent de 60 %, mais aussi les demandes de mutation en hausse de 43 %. Dans le même temps, les attributions ont légèrement diminué, avec une baisse de 3 % sur la période. Cette évolution crée mécaniquement une hausse de la tension : en 2020, on comptait 3 demandes pour une attribution, **en 2025, ce ratio atteint 4,7 demandes pour une attribution**. Cette tension concerne désormais l'ensemble des territoires de l'Ain. En 2025, tous les EPCI présentent une tension supérieure à 2 demandes pour une attribution, seuil généralement considéré comme le début d'une tension notable. Les niveaux les plus élevés se situent dans les territoires proches des grandes agglomérations, notamment la CC de Miribel et du Plateau, avec une tension de 12,4, et la CA du Pays de Gex, avec une tension de 6.

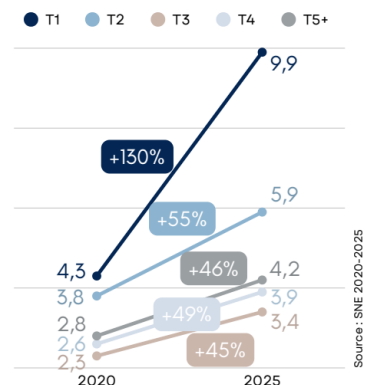


2

Des ménages de taille plus réduite

Les ménages sont de plus en plus petits : la part des ménages composés d'une seule personne passe de 42,5 % en 2020 à 45 % en 2025 (+2,5 points). La part des demandeurs célibataires augmente également, passant de 52,6 % à 56,9 % (+ 4 points). En conséquence, les demandes se portent davantage vers les petites typologies. Entre 2020 et 2025, la part des demandes de T1 augmente de 3,3 points et celle des T2 de 1,7 point, tandis que les demandes de T3 et T4 reculent. Cette évolution crée un décalage avec l'offre disponible. La tension sur les T1 a ainsi plus que doublé, passant de 4,3 à 9,9 demandes pour une attribution, tandis que celle sur les T2 progresse de 3,8 à 5,9. L'un des enjeux identifiés est donc l'adaptation de la production de logements sociaux à ces nouveaux besoins, notamment pour les personnes seules et les petits ménages.

Tension par typologie



3

Davantage de demandeurs avec des revenus intermédiaires

Les ménages aux ressources très faibles restent majoritaires : en 2025, 53,7 % des demandeurs se situent sous le plafond PLAI. Toutefois, leur part diminue par rapport à 2020 (60,5%), tandis que les demandeurs relevant de plafonds de ressources plus élevés progressent. Cela se traduit dans la hausse du revenu par unité de consommation : la part de demandeurs ayant un revenu mensuel supérieur à 1500€ augmente de +18,7 points en six ans. Cette progression des demandeurs aux revenus intermédiaires peut s'expliquer en partie par la hausse des loyers dans le parc privé. Le loyer du parc privé dans l'Ain a augmenté de 1,8 €/m² entre 2022 (9,8 €/m²) et 2025 (11,6 €/m²), soit plus rapidement que les loyers encadrés du parc social. Pour certains ménages, notamment les personnes seules, le parc privé devient moins accessible, ce qui peut favoriser un report vers le logement social. Cette hypothèse est confortée par l'évolution des motifs de demande. Chez les nouveaux demandeurs, le motif « logement trop cher » représente 14 % des demandes, un motif en hausse de 5 points entre 2020 et 2025.